



---

**2025\_CBS\_10848 OMV\_2025079990 K - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van percelen in 5 loten bestemd voor eengezinswoningen - met openbaar onderzoek - Bevrijdingslaan en Klapeksterstraat, 9000 Gent - Weigering**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 11 december 2025

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter  
Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen;  
Bram Van Braeckevelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen;  
Christophe Peeters, schepenen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Christophe Peeters

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6

**Motivering**

**Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.**

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

Luc Hucks met als contactadres Land van Waaslaan 130, 9000 Gent en Wooncoop CV met als contactadres Land van Waaslaan 130, 9040 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2025079990) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 20 juli 2025.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van percelen in 5 loten bestemd voor eengezinswoningen
- Adres: Bevrijdingslaan 70 en Klapeksterstraat, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 16 sectie K nrs. 502W6 en 502X6

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 10 september 2025. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 1 december 2025:

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

### 1. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE PLAATS EN HET PROJECT

De projectsite is gelegen tussen de Bevrijdingslaan en de Klapeksterstraat in de wijk Brugse-Port – Rooigem. De omgeving van de Bevrijdingslaan is erg divers met residentiële (wonen), commerciële (handel) en recreatieve (ReCa) bebouwing. De kenmerkende schaal is overwegend 2 à 2,5 bouwlagen onder een zadeldak. Uitzonderlijk is er bebouwing uit één bouwlaag (overzijde van de straat).

De omgeving van de Klapeksterstraat wordt gekenmerkt door overwegend eengezinswoningen in rijbebouwing. De schaal is hier overwegend 2 à 2,5 bouwlagen onder een zadeldak.

Uitzonderlijk is aan de overzijde van de straat een meer industriële bebouwing van gelijkaardige schaal.

De projectsite is L-vormig perceel tussen de Bevrijdingslaan en de Klapeksterstraat. De totale diepte van het perceel is de breedte van het bouwblok, hetzij ca. 43,37m. Langs de Bevrijdingslaan is de breedte ca. 6,06m. Langs rechts rijkt de diepte tot ca. 23m. Langs de Klapeksterstraat is de breedte ca. 19,5m en heeft deze een diepte langs links van ca. 20,01m. De breedte van de verspringing in het midden bedraagt 13m.

In bestaande situatie is het gehele perceel bebouwd met een handelspand met woning langs de Bevrijdingslaan bestaande uit 2,5 bouwlaag onder een zadeldak. Het overige van het perceel is bebouwd met één bouwlaag. Langs de Klapeksterstraat is de bouwlaag afgewerkt met een zadeldak. De gelijkvloerse functies zijn handel (167,9m<sup>2</sup>) met aanhorende magazijnen (335,2m<sup>2</sup>) en op de verdiepingen aan de Bevrijdingslaan werd één woning (ca. 97,3m<sup>2</sup>) ingericht.

De aanvraag bevat het verkavelen van het perceel in 5 loten bestemd voor eengezinswoningen.

Lot 1 bevindt zich langs de Bevrijdingslaan. Deze heeft een breedte van 6,07m langs straatzijde met bouwdiepte van 22,97m links en 23,04m rechts. Dit lot wordt uit de verkaveling getrokken. Langs de Klapeksterstraat worden 4 loten voorzien.

Lot 2 heeft een breedte langs straat van 4,92m, een diepte rechts van 20,4m en links 20,3m. De breedte achteraan het perceel bedraagt 4,56m.

Lot 3 meet 4,82m breed, heeft een bouwdiepte rechts van 8,3m en links van 8,2m.

Lot 4 heeft langs de straatzijde een breedte van 4,82m, langs rechts een bouwdiepte van 8,2m en links 4,11m.

Lot 5 heeft een breedte van 4,92m langs straat en achteraan 4,93m. Rechts bedraagt de bouwdiepte 20,11m en links 12,6 m.

De loten zijn bedoeld om te bebouwen met eengezinswoningen van 3 bouwlagen, mogelijks afgewerkt met een hellend dak. Bouwdieptes zijn beperkt tot 12m gelijkvloers en max 2m verder dan de minst diepe buur op de verdiepingen. Ieder lot heeft een tuinzone van minimaal 8,11m voorzien.

De aanvraag omvat eveneens de stedenbouwkundige handeling voor het slopen van bestaande bebouwing.

#### *Slopen*

De aanvraag beoogt het slopen van de bestaande bebouwing van de gehele projectsite. Het te slopen volume bedraagt 2743,5m<sup>3</sup> waarvoor een sloopopvolgingsplan werd bijgevoegd.

## 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

### Omgevingsvergunningen

- Op 12/04/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van 4 eengezinswoningen na afbraak van de opslagruimtes van een kleine supermarkt, het gebouw met handelsgelijkvloers en woonfunctie langs de bevrijdingslaan blijft behouden. (OMV\_2020131395)
- Op 22/12/2022 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van een meergezinswoning met handelszaak (kant bevrijdingslaan), het bouwen van 5 schakelwoningen met een collectieve tuinzone, het bouwen van een gemeenschappelijke fietsenstalling, een collectieve wasplaats en een multifunctioneel paviljoen. (OMV\_2022112692)

### Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 26/03/1987 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen van een winkel en magazijn. (1987/301)
- Op 27/12/1965 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen, de voorgevel ingegrepen, van een woonhuis tot winkelhuis. (Litt. B-26-65)
- Op 02/06/1964 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een winkelpui en het uitbreiden van de winkelruimte. (KW B-16-64)
- Op 12/04/2012 werd een vergunning afgeleverd voor regularisatie van de bestemmingswijziging van het gelijkvloers tot café en structurele binnenwerken. (2012/107)
- Op 07/02/2013 werd een vergunning afgeleverd voor het aanbrengen van een publiciteitspaneel. (2012/960)

## BEOORDELING AANVRAAG

---

### 3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

#### **3.1. Fluvius**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 15 september 2025 onder ref. 5000110228:

*In bijlage op het omgevingsloket ter kennisgeving Gent en de offerte.*

#### **3.2. Proximus**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Proximus** afgeleverd op 30 september 2025:

*Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning:*

*\* Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*

*\* Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*

*\* Van zodra vergund en minimaal zes maanden voor wind- en waterdicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het online formulier in te vullen via <https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/> of via de applicatie "MyBuildingProjects".*

*\* De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*

*\* Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via [werven.a12@proximus.com](mailto:werven.a12@proximus.com)*

*\* Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via [www.proximus.be/afbraak](http://www.proximus.be/afbraak)*

*Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie voor bouwpromotors vind je op Bouwen - Proximus for real estate.*

### **3.3. Wyre**

**Gunstig** advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 16 september 2025 onder ref. 25208201:

*Aansluitbaar Wyre*

*Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten.*

*Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.*

*Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.*

*Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparatuur zullen aan de aanvrager aangerekend worden.*

*Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken een aanvraag in te dienen via volgende link =>*

*[Aanpassingswerken | wyre](#)*

*Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.*

*<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>*

### **3.4. Brandweer**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 6 oktober 2025 onder ref. 067509-006/PJ/2025:

*Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen. Zie integraal advies op het omgevingsloket.*

## **4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

#### **4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

*De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

#### **4.2. Vergunde verkavelingen**

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

#### **4.3. Verordeningen**

##### **Algemeen Bouwreglement**

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

##### **Gewestelijke verordening hemelwater**

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)  
Zie waterparagraaf.

##### **Gewestelijke verordening voetgangersverkeer**

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.  
Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

#### **4.4. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

### **5. WATERPARAGRAAF**

#### **5.1 Ligging project**

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.  
Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.

- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

## **5.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem**

### **Droogte**

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

- *Verhardingen dienen beperkt te worden.*

De verhardingen moeten in het algemeen beperkt worden tot de strikt noodzakelijke verhardingen. De verkavelingsvoorschriften stellen dit ook zo voor.

- *Gewestelijke verordening hemelwater*

Nieuwe projecten moeten voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening. De verkavelingsvoorschriften stellen dit ook zo voor.

- *Bodem*

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

### **Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

### **Overstromingen**

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

#### **Waterkwaliteit**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### **5.3 Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

### **6. NATUURTOETS**

Er wordt geen waardevol groen verwijderd.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

### **7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING**

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

### **8. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 17 september 2025 tot en met 16 oktober 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen** bezwaren ingediend.

### **9. OMGEVINGSTOETS**

#### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

De aanvraag betreft het verkavelen van een bebouwd stuk grond tussen de Bevrijdingslaan en de Klapeksterstraat in 5 loten voor gesloten bebouwing. De bestaande bebouwing wordt gesloopt.

#### *Slopen*

De bestaande bebouwing heeft geen erfgoedwaarde waarmee rekening dient gehouden te worden. Er kan bijgevolg akkoord gegaan worden met de vraag om de bestaande bebouwing integraal te slopen met behoud van de bestaande scheidingsmuren. Het is echter niet mogelijk

om de sloop positief te beoordelen vanwege het onttrekken van lot 1. Door het onttrekken van lot 1 uit de verkaveling, blijven er geen voorschriften van toepassing op deze zone, waardoor er geen duidelijkheid is over wat er in de plaats kan komen. Dit creëert een onaanvaardbare planologische onzekerheid en verhindert een kwalitatieve en samenhangende ontwikkeling van het geheel. Bovendien maakt deze onttrekking het onmogelijk om een sloop te gunnen, aangezien de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor lot 1 volledig ontbreken. Hierdoor leidt het voorstel tot een **negatief advies**.

*Ruimtelijk rendement*

De omgeving van de Bevrijdingslaan en Klapeksterstraat vraagt in theorie geen verdere verdichting maar zelfs een verluchting van de omgeving waarbij ingezet zou worden op ontpitten en vergroenen zonder daarbij de dichtheid te verhogen. Het bestaande perceel in kwestie is een handelwoning met grote loods die opgedeeld wordt. Door deze verkaveling wordt er ontpit en vergroend. Er zal minimaal een groenzone zijn van 188m<sup>2</sup>. Deze plek kan vanwege de perceelsvorm en de bestaande context van het perceel een verhoging van het aantal woningen aan. Het voorzien van 4 eengezinswoningen langs de Klapeksterstraat kan bijgevolg positief benaderd worden.

*Vormgeving*

Het lot 1 wordt uit de verkaveling gehaald, waardoor er geen specifieke voorschriften voor dit lot van toepassing zijn.

Voor de overige percelen zijn de bouwdieptes afgestemd op de omgeving en de perceelsconfiguratie, wat positief is. Wel wordt voorgesteld om het voorschrift voor de verdieping te beperken tot maximaal 12 meter, zodat er niet voorbij de bouwdiepte van het gelijkvloers kan worden gebouwd. Ieder voorschrift zou beter aangevuld worden zoals voorgesteld in rode tekst.

**Oppervlakte**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bebouwbare oppervlakte en te voorziene tuinen werden in het voortraject reeds met Stad Gent besproken.	De maximale bouwdiepte is op het gelijkvloers is <b>12 meter</b> .
Deze sluiten aan bij de visie van de Stad Gent en passen ook perfect binnen het straatbeeld en de omgeving.	De maximale bouwdiepte op de verdieping is maximaal <b>2 meter</b> dieper dan de aanpalende burens, <b>met uiterst maximum van 12 meter</b> .
Er werd dan ook gekozen voor 3 volwaardige verdiepingen en een dakverdieping om te komen tot volwaardige woningen met een beperkte footprint en ruimte voor groen.	De percelen worden over de gehele breedte van de voorgevel bebouwd.  Zie ook inplantingsplan nieuwe toestand.

De huidige voorschriften vermelden drie bouwlagen, maar definiëren niet wat onder een bouwlaag wordt verstaan. Daarnaast wordt een uiterst specifieke kroonlijsthoogte van 8,93 meter opgelegd, wat te rigide is. Het is beter om te bepalen dat er drie bouwlagen zijn toegestaan, waarbij een bouwlaag maximaal 3,5 meter hoog mag zijn en de kroonlijsthoogte maximaal 10,5 meter bedraagt, gemeten vanaf de rooilijn tot de bovenzijde van de kroonlijst.

Dit biedt voldoende marge om kwalitatieve nieuwbouw te realiseren met hedendaagse bouwtechnieken, zonder overdreven bouwhoogtes en zonder het ontwerp vast te zetten in te gedetailleerde afmetingen.

### **Volume**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het volume van de woningen sluit perfect aan in het straatbeeld en past binnen de visie van Stad Gent.</p> <p>Dit werd reeds uitvoerig besproken tijdens het vooroverleg.</p> <p>Zie ook toelichting oppervlakte.</p>	<p>Onderdelen nokhoogte, kroonlijsthoogte, dakuitvoering en oppervlakte in combinatie met het inplantingsplan nieuwe toestand en terreinsnede geven een duidelijk beeld van het toegestane volume.</p> <p>Er worden <b>3</b> volwaardige bouwlagen en een dakverdieping toegestaan.</p>
	<p><b>Een bouwlaag is maximum 3,5 meter hoog. De dakverdieping moet opgevat zijn binnen de maximale (denkbeeldige) dakhelling</b></p>

### **Nokhoogte**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Voor de bepaling van de nokhoogte werd er rekening gehouden met de omgeving en de visie van Stad Gent.</p> <p>Er werd gekozen voor voldoende hoog gebouw zodat de footprint minimaal is en er toch een volwaardige woning kan gerealiseerd worden.</p>	<p><b>De nokhoogte mag maximaal tot 6 meter boven de kroonlijsthoogte komen.</b></p>

### **Kroonlijsthoogte**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Voor de bepaling van de kroonlijsthoogte werd rekening gehouden met de visie van de Stad Gent en het idee om een volwaardige woning te realiseren op een beperkte footprint.</p> <p>Er werd gekozen voor 3 volwaardige verdiepingen onder een hellend dak.</p>	<p><b>De maximale kroonlijsthoogte mag maximaal 10,5 meter bedragen gemeten vanaf de rooilijn tot de bovenzijde van de kroonlijst.</b></p>

Het volume kan worden afgewerkt met een hellend dak, maar ook een plat dak zou mogelijk moeten zijn binnen de huidige bouwpraktijk. Het voorgestelde dakvlak met een hellingsgraad van 45° kan positief beoordeeld worden, waarbij de nokhoogte maximaal 6 meter boven de kroonlijsthoogte mag komen. Het is bovendien wenselijk om te onderzoeken of een vierde, teruggetrokken bouwlaag binnen het denkbeeldige dakvlak kan worden toegelaten.

### Dakuitvoering

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Voor de dakuitvoering werd er gekeken naar de omgeving. Deze bestaat voornamelijk uit gebouwen met schuine (hellende daken).  In combinatie met de optimalisatie van de ontwikkeling in kader van het oprichten van volwaardige woningen wordt de typologie uit de omgeving (hellende daken) <b>bij voorkeur</b> aangehouden.	<b>De dakvorm kan een hellend dak zijn waarbij de hellingsgraad vastgelegd wordt op 45°</b>  <b>Platte daken zijn eveneens toegestaan.</b>  <b>Een teruggetrokken bouwlaag, balustrades, zichtschermen en andere gelijkaardige constructies moeten opgetrokken worden binnen de vastgelegde 45°</b>

Verder stellen de voorschriften dat ondergrondse verdiepingen niet zijn toegestaan. Aangezien een kelderverdieping een nuttige ruimte kan zijn, wordt voorgesteld dit verbod te schrappen en kelders toe te laten.

Positief is dat veranda's en carports niet worden toegestaan. Ook de beperking van terrassen tot 12 m<sup>2</sup> wordt gunstig beoordeeld, maar er moet worden aangevuld dat terrassen op verdiepingen niet zijn toegestaan. **Terrassen**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een klein terras is toegestaan om de woonkwaliteit te verzorgen. Het is beperkt in oppervlakte om de voorziene groenzone (tuin) zoveel mogelijk te vrijwaren.	Er zijn terrassen toegelaten van max. 12 m <sup>2</sup> per woning. Terrassen worden niet aangesloten op een afwateringssysteem, maar wateren af in de tuin om te infiltreren of zijn waterdoorlatend.
	<b>Een dakterras of een balkonterras zijn niet toegelaten.</b>

Het huidige verbod op bijgebouwen belemmert echter de mogelijkheid om een tuinberging te voorzien voor het opbergen van tuingerief. Daarom wordt voorgesteld om een tuinberging van maximaal 1,5 m<sup>2</sup> per perceel toe te laten, gekoppeld aan de perceelgrens met de aanpalende tuin, zoals aangeduid op het plan.

### Constructies

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter van de tuin moet zoveel mogelijk gevrijwaard worden zodat deze zijn nuttige functie blijft behouden. Maximale groeninrichting van de tuin, naast verharding van het terras, is dan ook noodzakelijk. <b>Er is binnen deze visie geen ruimte voor een bijgebouw in de achtertuin.</b>	<b>Een bijgebouw is toegestaan met maximale oppervlakte van 3m<sup>2</sup>.</b>  <b>Deze moeten achteraan de tuinzone voorzien worden op de perceelsgrens en gekoppeld met het naastgelegen perceel conform de inplanting van het plan.</b>

	<p>Er mag geen pad naar de tuinberging voorzien worden.</p> <p>De tuinberging moet afwateren en natuurlijk infiltreren op eigen terrein.</p>
--	--

Er zijn te veel aanpassingen nodig aan de huidige verkavelingsvoorschriften om tot een aanvaardbaar resultaat te komen. De huidige voorschriften zijn te sterk afgestemd op een specifiek bouwproject en missen de noodzakelijke flexibiliteit. Zo ontbreken duidelijke definities van bouwlagen, zijn de opgelegde kroonlijsthoogtes te rigide, en is het verbod op kelders en bijgebouwen niet realistisch. Het aanpassen van deze voorschriften vergt een ingrijpende herziening op meerdere punten (bouwdiepte, bouwhoogte, kroonlijsthoogte, dakvorm, keldertoelating, bijgebouwen), wat niet kan worden opgelost met enkele bijzondere voorwaarden. Dit wijst op een fundamenteel gebrek aan evenwicht in de huidige aanvraag. Bijkomend zijn de beschrijvingen bij de 'Toelichtingen' vaak ontoereikend en nietszeggend. De toelichting moet een motivatie vanuit de ruimte, context of het idee achter het artikel omvatten. De aanpassingen zijn fundamenteel en te veel om op te lossen met bijzondere voorwaarden in combinatie met het onttrekken van lot 1 zonder voorschriften, waardoor de aanvraag leidt tot een **negatief advies**.

#### *Mobiliteit*

Het project betreft een verkaveling in stedelijk gebied met vier eengezinswoningen in gesloten bouworde. Vanuit mobiliteitsoogpunt wordt dit als een positieve ontwikkeling beschouwd. Aangezien het project onder de drempelwaarde blijft zoals bepaald in het parkeerplan van Stad Gent, is het niet vereist om autostaanplaatsen te voorzien. Dit sluit perfect aan bij de stedelijke visie om autoluw wonen te stimuleren en de afhankelijkheid van de auto te verminderen. Het niet voorzien van parkeerplaatsen draagt bij tot een duurzame mobiliteitstransitie en ondersteunt het gebruik van alternatieve vervoersmodi.

Conform het Algemeen Bouwreglement van Stad Gent moeten per woning inpannige fietsenbergingen voorzien worden, wat een belangrijk element is om het gebruik van de fiets als primair vervoermiddel te faciliteren en past binnen de stedelijke ambitie om het fietsgebruik verder te verhogen.

De ligging in een stedelijke omgeving met goede bereikbaarheid via openbaar vervoer en nabijheid van voorzieningen maakt het ontbreken van autostaanplaatsen niet alleen aanvaardbaar, maar zelfs wenselijk.

Het project versterkt de leefbaarheid en draagt bij tot een compacte, duurzame stad. Het mobiliteitsconcept van deze verkaveling wordt dan ook als zeer positief beoordeeld, aangezien het geen autostaanplaatsen voorziet en wel kwalitatieve fietsenstallingen integreert, waardoor het perfect aansluit bij de beleidsdoelstellingen van Stad Gent inzake duurzame mobiliteit en autoluwe woonomgevingen.

#### **CONCLUSIE**

---

**Ongunstig**, het onttrekken van lot 1 leidt tot onzekerheid over de ontwikkelmogelijkheden. Bijkomend vereisen de voorschriften te veel aanpassingen waardoor dit niet meer beperkt.

## **WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?**

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het verkavelen van percelen in 5 loten bestemd voor eengezinswoningen aan Luc Hucks en wooncoop cv gelegen te Bevrijdingslaan 70 en Klapeksterstraat , 9000 Gent

## **Belangrijke bepalingen**

**Verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden** – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

**Artikel 102. – 103. § 1.** Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

1°binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuur voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels

2°binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1°wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2°komt de verkoop, de verhuur voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3°komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

1°binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;

2°binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3°binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 4. Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 6. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

**Artikel 103.** De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

#### **Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

**Artikel 52.** De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

**Artikel 54.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

**Artikel 55.** Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

**Artikel 56.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

**Artikel 57.** De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

#### **Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
  - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
  - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

#### **Mededeling**

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2025\_CBS\_10848 - OMV\_2025079990 K - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van percelen in 5 loten bestemd voor eengezinswoningen - met openbaar onderzoek - Bevrijdingslaan en Klapeksterstraat, 9000 Gent - Weigering